

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
KAPLING SIAP BANGUN DI PERUMAHAN BUKIT SEMARANG
BARU DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**



Oleh :

**IKA AFLA EMALIA, SH.
B4B 003 108**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

ABSTRAKSI

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun Di Perumahan Bukit Semarang Baru Di Kota Semarang, Ika Afla Emalia, SH. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.Semarang.

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun dalam memberikan status tanah berupa hak atas tanah, diberikan setelah dipenuhinya semua persyaratan yang ditetapkan oleh Bukit Semarang Baru. Perjanjian penyerahan penggunaan kapling siap bangun ditandatangani setelah pihak pembeli melunasi harga tanah dan membangun rumah diatas tanah tersebut.

Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kapling siap bangun di perumahan Bukit Semarang Baru di kota Semarang, Untuk mengetahui dan menganalisa jika terjadi pengalihan hak kepihak lain, Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap para pihak bila kedudukannya dirugikan.

Metode yang digunakan adalah yuridis empiris, spesifikasi bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data primer dan sekunder.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun di Bukit Semarang Baru (BSB) diberi titel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri, sebagian besar 97 % (sembilan puluh tujuh perseratus) didasarkan pada perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Sedang sebagian kecil 3 % (tiga perseratus) saja perjanjian tersebut dalam bentuk akta Notariel.

Pembeli jika tidak dapat memenuhi menyelesaikan kewajibannya membangun rumah dalam waktu 51 bulan maka penjual dapat membatalkan atau memutuskan perjanjian secara sepihak atau memberi kesempatan penjual untuk mengalihkan sendiri kepada pihak lain.

Perlindungan Hukum atara pengembang dengan pembeli apabila terjadi wanprestasi dapat dilakukan dengan cara *rescluding*, *reconditioning*, *restructuring* dan mengalihkan Rumah Disain Mandiri

Kata Kunci : Jual Beli, Kapling Siap Bangun.

ABSTRACT

The Implementation of Grouping Agreement of Selling-buy of Ready-to-build Lot at Bukit Semarang Baru Houses in Semarang City, Ika Afla Emalia S.H. Thesis Magister Kenotariatan Diponegoro University, Semarang.

The implementation of grouping of selling-buy of ready-to-build Lot in give the land status as the rights of lots, had provided after completed all of the regulations which publish by Bukit Semarang Baru. Resignation agreement of using the lot Ready to build has signed after customer paid the price of lot and building the house on that lot.

To find out and analyze the implementation of Grouping Agreement of Selling-buy of Ready to build Lot at Bukit Semarang Baru Houses in Semarang City, to find out and analyze if happens of transferring rights to another customer, to find out and analyze law protection towards every side if any disadvantages matter.

Method which used is Empirical Juridical, the specification has characteristic in analysis descriptive specification utilizing primary and secondary data.

Grouping agreement selling-buy of ready-to-build lot in Bukit Semarang Baru (BSB) entitled Grouping Agreement Selling-buy Stand alone House Design, which largely 97 percent based on the agreement made under law. Meanwhile, the 3 percent of that agreement formed in Notary Certificate.

If the Customer can't fulfilled to build the house in 51 months, the seller may cancelled or break an agreement unilateral or give the seller chance to change position for another customer.

Law protection between Developer and customer if any misunderstanding may resolves with rescluding, reconditioning, restructuring, and shifting Stand Alone House Design.

Keywords: Selling-Buy, Ready-to-Build Lot.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh suatu gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam daftar pustaka.

Semarang, Pebruari

2006

IKA AFLA EMALIA, SH
B4B003108

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini berjudul : **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun Di Perumahan Bukit Semarang Baru Di Kota Semarang “.**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga, serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang di sebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister

Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr. Sp.PD(K) selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Achmad Busro, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Dosen Pembimbing Tesis Penulis, yang telah banyak membantu.
4. Bapak Mulyadi, SH. M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Para Guru Besar beserta Bapak/ Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Tim Reviuwer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji Tesis dalam rangka meraih Gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
7. PT. Karyadeka Alam Lestari responden penulis yang telah bersedia membantu dan dengan bersahabat memberi data yang penulis butuhkan.
8. Papa, Mama dan Adikku tercinta yang telah memberikan dorongan dan doanya kepada penulis.
9. Dr. Muhammad Abdul Karim, SE, MM, M.Akt yang telah menjadi semangat bagi penulis.

10. Rekan- rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2003 khususnya Isti, Gigin, Diah dan Puji.

Karena menyadari kurang sempurnanya penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menerima masukan yang bermanfaat dari para pembacasekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan ini dapat memberikan manfaat dan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan perkembangan ilmu hukum pada khususnya.

Semarang, Februari 2006

Penulis,

IKA AFLA EMALIA, SH.

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

- | | | |
|----|--------------------|----|
| 1. | Latar Belakang | 1 |
| 2. | Perumusan Masalah | 9 |
| 3. | Tujuan Penelitian | 10 |
| 4. | Manfaat Penelitian | 10 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Pengertian Perjanjian Pada Umumnya | 11 |
| 2. | Syarat Sahnya Suatu Perjanjian | 14 |
| 3. | Asas – Asas Perjanjian | 17 |
| 4. | Prestasi, Wanprestasi dan Akibat Hukumnya | 19 |
| 5. | Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli | 24 |
| 6. | Pengertian Kapling Siap Bangun | 32 |

BAB III METODE PENELITIAN

- | | | |
|----|------------------------|----|
| 1. | Metode Pendekatan | 37 |
| 2. | Spesifikasi Penelitian | 38 |
| 3. | Lokasi Penelitian | 39 |
| 4. | Populasi Dan Sampel | 39 |

5.	Jenis Dan Sumber Data	40
6.	Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian	42
7.	Pengolahan dan Analisa Data	42
BAB IV	HASIL PENELITIAN	
1.	Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun Di Perumahan Bukit Semarang Baru Di Kota Semarang	45
2.	Terjadinya Pengalihan Hak Kepihak Lain	76
3.	Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Bila Kedudukannya Dirugikan	89
BAB V	PENUTUP	
1.	Kesimpulan	102
2.	Saran	104
DAFTAR PUSTAKA		105
LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

8. Latar Belakang Penelitian

Manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan berbagai macam kebutuhan dasar untuk menunjang dan meningkatkan taraf hidupnya, kebutuhan-kebutuhan dasar tersebut terdiri atas kebutuhan akan sandang, pangan dan papan, yang semuanya sangat penting bagi kehidupan manusia.

Pemerintah Indonesia menyadari bahwa peningkatan pemenuhan akan sandang, pangan, dan papan tersebut, secara langsung akan meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat Indonesia.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggalakkan kegiatan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum.

Pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan guna memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat, disamping memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan.

Pembangunan adalah pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat yang dilaksanakan bersama oleh masyarakat dan Pemerintah. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan dan Pemerintah berkewajiban menciptakan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan Pemerintah saling menunjang, saling mengisi, dan

saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman, perlu ditingkatkan kerja sama secara terpadu antar Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pihak pengembang serta masyarakat, dengan mengindahkan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi dengan lingkungan serta terjangkau oleh daya beli masyarakat banyak, dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.

Pembangunan perumahan dan permukiman bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah berencana, dan berkesinambungan. Dalam hal ini maka pengusaha real estate / pengembang sebagai mitra pemerintah dapat berperan lebih besar dalam mendukung terwujudnya program pembangunan perumahan dan permukiman antara lain : terpenuhinya kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia demi terwujudnya lingkungan hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur. Para pengusaha real estate/pengembang sebagai mitra kerja dari pemerintah, sangat diharapkan peran dan dukungannya dalam menunjang kelancaran seluruh rangkaian pengelolaan pertanahan khususnya dalam memenuhi dan mengatur kebutuhan tanah bagi pembangunan perumahan dan permukiman.

Secara garis besar Lembaga Pelaksana Pembangunan perumahan di Indonesia adalah :

1. Perum Perumnas (developer pemerintah)
2. Real Estate Indonesia (developer swasta)
3. Koperasi (developer masyarakat)

Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia yang dilaksanakan para pengembang tersebut telah menyentuh secara langsung kebutuhan masyarakat dari berbagai lapisan masyarakat baik dari golongan ekonomi lemah yang terbatas kemampuannya untuk membeli rumah ataupun dari golongan atas. Karena itu perumahan dan permukiman penanganannya perlu mendapatkan perhatian yang sungguh-sungguh dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

Pembangunan perekonomian dan pembaharuan hukum merupakan hal yang kompleks. Perkembangan pembangunan perekonomian nasional harus selalu diikuti pembangunan perekonomian sosial dan pembangunan hukum agar dapat menunjang dan mengatur perekonomian nasional. Salah satu pembangunan yang menuju terciptanya kesejahteraan rakyat adalah pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat banyak, khususnya pemenuhan kebutuhan perumahan.

Untuk tercapainya sasaran pembangunan perumahan dan permukiman oleh pihak pengembang terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah menengah Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPRS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut KPKSB-KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank-bank yang ditetapkan Bank Indonesia, kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang berpendapatan tetap dan tidak tetap dengan pendapatan keluarga maksimum Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) per bulan, untuk membiayai pemilikan kavling siap bangun (54 M^2 sampai dengan 72 M^2),

rumah inti, rumah sederhana dan rumah susun tipe 12 sampai dengan tipe 70 yang sumber dananya diatur oleh Pemerintah dan dana bank Pelaksana.¹

Sebagaimana dikemukakan di atas bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, Pemerintah melalui perantara Bank-bank yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, menyediakan Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun.²

Menurut Pasal 7 ayat (3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli “Rumah Disain Mandiri” Di Proyek Perumahan Bukit Semarang Baru bahwa Perumahan Bukit Semarang Baru mewajibkan kepada pihak pembeli untuk melakukan pembangunan rumah pada kapling siap bangun tersebut. Ketentuan tersebut ditambahkan pula bahwa status hak atas tanah akan diberikan kepada pembeli setelah rumah dibangun dalam jangka waktu selambat-lambatnya 48 (empat puluh delapan) bulan setelah penandatanganan akta perjanjian. Jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal.

Pemberian status tanah berupa hak atas tanah tersebut di atas akan diberikan setelah dipenuhinya semua persyaratan yang ditetapkan oleh Bukit Semarang Baru. Perjanjian penyerahan penggunaan kapling siap bangun ditandatangani setelah pihak pembeli melunasi harga tanah. Pihak pembeli menganggap bahwa pada saat itu telah terjadi perjanjian jual beli tanah, karena adanya pembayaran dari pihak pembeli dan penyerahan barang dari pihak penjual (Bukit Semarang Baru). Hal ini sebenarnya tidak demikian, karena dalam jual beli, penyerahan yang dilakukan adalah penyerahan hak atas barangnya (objek perjanjian) oleh penjual kepada pembeli dan bukan sekedar penguasaan atas

¹ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan Manulu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 6-7.

² *Ibid*, Hal 15

barang tersebut, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*³.

Sehubungan dengan penjualan kapling siap bangun oleh Bukit Semarang Baru, perjanjiannya harus dibuat dalam suatu bentuk atau disertai dengan formalitas tertentu. Hal ini berdasarkan Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pelaksanaan PP Nomor 24/1997).

Penandatanganan akta pada kenyataannya hanya memberikan hak kepada pembeli untuk mendirikan bangunan sesuai yang disyaratkan oleh penjual (Bukit Semarang Baru), agar nantinya pihak pembeli dapat menjadi pemilik kapling siap bangun. Penyerahan sertifikat atas objek perjanjian (kapling siap bangun) tersebut diserahkan setelah semua persyaratan dan kewajiban yang ditetapkan oleh penjual (Bukit Semarang Baru) dipenuhi, pada saat inilah terjadi penyerahan secara yuridis.

Hubungan antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan pembeli yang membutuhkan rumah pada awalnya dasar hukum yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pengikatan tersebut dibuat memang secara nyata peralihan hak kepemilikan atas kavling belum terjadi karena adanya proses pembayaran yang belum dilakukan secara keseluruhan (lunas) oleh pembeli, disamping itu juga adanya waktu pembelian dan penyelesaian pembangunan rumah.

Selain kewajiban untuk mendirikan bangunan di atas kapling siap bangun, menurut Pasal 10 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli “Rumah Disain Mandiri” Di Proyek Perumahan Bukit Semarang Baru bahwa sebelum diterbitkannya sertifikat atas nama pihak pembeli, maka pihak pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjual kapling siap

³ Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Cetakan kesebelas, PT. Intermasa, Jakarta, 1987. Hal 79

bangun baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. Klausula ini dapat dipahami karena sebelum penyerahan sertifikat pihak pembeli belum menjadi pemilik, walaupun tanah telah berada dalam penguasaannya. Bagaimana mungkin seseorang yang bukan pemiliknya dapat menjual atau mengalihkan sesuatu barang kepada pihak lain.

Dalam pengikatan jual beli rumah disain mandiri yang dibuat antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dengan pembeli telah dirinci didalamnya menyangkut :

- Objek Perjanjian
- Harga Objek Jual Beli
- Tata cara pembayaran
- Sahnya pembayaran
- Serah terima objek jual beli
- Penggunaan objek jual beli
- Syarat-syarat pelaksanaan dan pembangunan objek jual beli
- Jaminan penjual
- Pajak-pajak dan biaya-biaya
- Pengalihan dan pengoperan hak atas objek jual beli
- Ketentuan pembatalan perjanjian
- Sanksi pembatalan perjanjian
- Akta jual beli
- Penyelesaian perselisihan
- Ketentuan-ketantuan khusus
- Perubahan pengurangan dan/atau penambahan

- Domisili
- Lain-lain
- Penutup

Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) penulis pilih sebagai studi dikarenakan pertimbangan Bukit Semarang Baru (BSB) sebagai kawasan perumahan yang cukup baru, dengan penyediaan fasilitas hunian yang lengkap, sehingga memungkinkan semua kelas sosial dalam masyarakat memilih kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) yang diprediksikan ke depan akan menjadi kota masa depan, terhadap kondisi demikian masyarakat yang akan dijadikan responden cukup kritis yang nantinya akan berpengaruh dalam perjanjian yang harus disusun oleh pengembang.

Selain hal yang menarik adalah prestasi developer Bukit Semarang Baru (BSB) yang dalam usianya masih muda (peletakan batu pertama tanggal 31 Juli 1999) telah dapat melahirkan dan merealisasikan konsep-konsep pembangunan permukiman dengan konsep kota masa depan, dengan membangun bermacam-macam kawasan antara lain kawasan perumahan baik skala kecil, menengah hingga besar meliputi : Jatisari, Graha Taman Bunga, Graha Taman Pelangi, Graha Taman Nirwana, Graha Taman Damai, Puri Arga Golf, Rumah Kebun, Kawasan Rukan Taman Niaga, Kawasan Industri, Kawasan Pendidikan, Kawasan Rekreasi, yang diprediksi 17 tahun sejak peletakan batu pertama atau tahun 1999 akan menjadi kota masa depan, yang lengkap dengan segala fasilitas pendukungnya. Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) mempunyai lahan seluas 1000 (seribu) hektar yang meliputi beberapa kelurahan antara lain : Kelurahan Pesantren, Kedungpane, Jatibarang, Mijen Ngadirejo, Jatisari, yang kesemuanya terletak di Kecamatan Mijen, Kota Semarang.

Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) tersebut, sebagai kawasan pemukiman sub urban, sebagai pusat pertumbuhan wilayah pengembangan Kota Semarang (berdasarkan Perda No.5 tahun 1981 yang telah diubah dengan Perda No.2 tahun 1990).

Izin-izin yang telah dimiliki oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dalam kaitannya sebagai pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) antara lain :

1. Izin Prinsip no. 590/3087, tanggal 11 juni 1997 dari Pemerinatah Kota Semarang;
2. Izin Lokasi no. 460.5/30/30/11/1997 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
3. Rekomendasi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I (Jawa Tengah), no. 525.5/7914 tanggal 30 oktober 1997;
4. Dinas Perkebunan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah no. 525-5/8802 tanggal 9 Desember 1997;
5. Persetujuan dari Menteri Agraria/Kepala BPN no.520.2-255 tanggal 28 Agustus, tentang perubahan status HGU menjadi HGB atas tanah seluas 868.4 Ha.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka terdapat beberapa permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kapling siap bangun di perumahan Bukit Semarang Baru di kota Semarang ?
2. Bagaimana jika terjadi pengalihan hak kepihak lain?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak bila kedudukannya dirugikan ?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kapling siap bangun di perumahan Bukit Semarang Baru di kota Semarang.
2. Terjadinya pengalihan hak ke pihak lain.
3. Perlindungan hukum terhadap para pihak bila kedudukannya dirugikan.

4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam hal perjanjian penyerahan kapling siap bangun yang dilakukan oleh perumahan Bukit Semarang Baru kepada pembeli.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi tentang pelaksanaan perjanjian penyerahan kapling siap bangun yang dilakukan oleh perumahan Bukit Semarang Baru kepada pembeli.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

4. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 KUHPdata : "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih".

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan pula terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam hukum keluarga.⁴

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.⁵

Hukum perikatan mempunyai sistim terbuka sedangkan hukum benda mempunyai sistim yang tertutup. Sistim terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang.⁶

⁴ Mariam Darus Badrul Zaman. dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001. hal. 65

⁵ Hartono Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty. Yogyakarta. 1984. hal.28.

⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju. Bandung. 1994. hal. 1

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁷

Hubungan antara hukum perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Status perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁸

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.⁹

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan sifat dari Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator.¹⁰

Jika kita perhatikan, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengisyaratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. 1987. hal. 1

⁸ Subekti, *Loc Cit*

⁹ Subekti. Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 138

¹⁰ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, .PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.13

prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdata dan Pasal 1314 KUHPerdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan, bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan “kontra prestasi” dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah “dengan atau tanpa beban”.¹¹

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (di mana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).¹²

5. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

¹¹ Ibid. hlm.14.

¹² Ibid. hlm.14.

Maksudnya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹³

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu, harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat persetujuan tidak bebas, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1321 yang berbunyi “ Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan “ dari bunyi pasal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Kekhilafan atau kekeliruan

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.

2) Paksaan

Yang dimaksud dengan paksaan, adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (psychis) dan paksaan jasmani.

Contoh paksaan rohani adalah salah satu pihak diancam atau ditakut-takuti sehingga terpaksa menyetujui suatu perjanjian, sedangkan contoh paksaan

¹³ Subekti. *Loc. Cit.* Hal 19

jasmani adalah salah satu pihak diancam dengan kekerasan sehingga terpaksa menyetujui suatu perjanjian.

3) Penipuan

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberi persetujuannya.

Mengenai paksaan, kekhilafan dan penipuan diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdato.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian.

Menurut Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1330 KUH Perdata Seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Tak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan Undang-undang.

Dalam praktek dewasa ini, isteri yang tunduk pada KUHPerdato dianggap cakap¹⁴. Jadi dapat disimpulkan bahwa, criteria kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan KUHPerdato adalah laki-laki atau perempuan yang telah berusia dua puluh satu (21) tahun atau telah menikah, sepanjang yang bersangkutan tidak ditempatkan dibawah pengampuan.

- 4) Semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (sebuah Pengantar)*. PT. Liberty, Yogyakarta, hal 70.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya bila tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi yaitu : perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal¹⁵

6. **Asas – Asas Perjanjian**

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memperhatikan asas-asas yang terdapat dalam perjanjian, agar perjanjian yang dibuat sesuai dengan apa yang diharapkan.

Dari berbagai asas hukum perjanjian, akan dikemukakan beberapa asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksud antara lain :¹⁶

Asas – asas yang terdapat dalam hukum perjanjian antara lain :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Berbeda halnya dengan buku II KUH Perdata yang menganut suatu sistem tertutup, sebaiknya buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka. Maksudnya

¹⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)*. CV Mandar Maju, , Cetakan Pertama, Bandung, 1994, Hal 63.

¹⁶ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)* buku kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 30

adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan Pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan isi dari perjanjian maupun syarat-syarat dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi dari Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
- Perjanjian-perjanjian baru / campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

2. Asas Konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.¹⁷

3. Asas Pacta Sun Servanda / Kekuatan Mengikat Perjanjian

¹⁷ A. Qiram Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya, liberty, Yogyakarta, 1985, hal 20

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali jika perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

4. Asas Berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.¹⁸

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi “ Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri.

7. **Prestasi, Wanprestasi dan Akibat Hukumnya**

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Prestasi dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*Performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan¹⁹

Dalam suatu perjanjian paling sedikit terdapat satu hak dan kewajiban atas suatu prestasi yang terlibat adalah dua orang atau lebih yang pada akhirnya menjadi dua pihak yaitu kreditur dan debitur. Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan

¹⁸ Ibid, hal 19

¹⁹ Munir Fuady. *Hukum Perdata I* (Asas-asas hukum perikatan), Fakultas Hukum Undip, Semarang 1986, hal 3

prestasi kepada kreditur. Oleh karena itu, debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Didalam istilah asing kewajiban itu disebut *sculd* dan disamping *sculd* debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu haftung. Maksudnya ialah, debitur berkewajiban memberikan harta kekayaan untuk diambil kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan hutang, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utang.²⁰

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, prestasi dapat berupa :

- a. memberi sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Prestasi tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Harus mungkin
- b. Harus halal
- c. Harus dapat ditentukan
- d. Harus dapat dinilai dengan uang

Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari kata “*wanprestatie*” (bahasa Belanda), yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang²¹

Seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi menurut Subekti, yaitu apabila :²²

²⁰ Mariam Daruz Badruzaman. Hal 5

²¹ Subekti, *Loc Cit.* hal 45

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa : “jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

- a. karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain ²³:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalm perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.

²² Subekti. *Hukum Perjanjian*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1998. hal 45

²³ Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. PT. Bina Cipta. Bandung. Hal. 18

- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Subekti menambah satu lagi bentuk wanprestasi yaitu : melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sehubungan dengan ingkar janji/wanprestasi tersebut, timbul persoalan jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki, dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.²⁴

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

²⁴ Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung. Hal 18

4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu : dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.²⁵

Sehubungan dengan hal tersebut, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa :

- a. biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya konkret yang telah dikeluarkan;
- b. rugi, yaitu kerugian yang sungguh-sungguhmenimpa harta bendanya;
- c. bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur lalai.

8. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli**

a. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan dari dua (2) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan antara

²⁵ Muhammad, Abdulkadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti. Badung. Hal 24

lain harga pembelian belum lunas dan/atau objek jual beli belum sempurna. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian permulaan atau perjanjian obligatoir. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat yang berwenang) / menghadap kembali untuk melaksanakan jual belinya.

b. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam KUHPdata, mulai dari Pasal 1450 sampai dengan Pasal 1457, pengertian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1457 KUHPdata yaitu : “Jual beli adalah satu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli mempunyai sifat konsensual dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUHPdata, yang menentukan bahwa : “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Artinya bahwa jual beli sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dengan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.

Menurut Subekti bahwa : “Pernyataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual) begitu pula dengan bahasa Perancis disebut dengan hanya “*vente*” yang berarti juga “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*Kauf*” yang berarti “pembelian”.²⁶

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dalam hal mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari hasil perolehan hak milik tersebut.²⁷

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut system KUHPdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja. Yang berarti menurut system KUHPdata jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia

²⁶ Subekti. R. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung, Hal 1-2

²⁷ Subekti. R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hal 13

baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak kepada penjual untuk menentukan harga dan kepada si pembeli hak milik atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakan tersebut mengenai sifat jualbeli yang tampak jelas dari Pasal 1459 KUHPerdara²⁸

Hubungan kewajiban dan hak dalam perjanjian jual beli adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran serta keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai bagian dari suatu sistim hukum, jual beli memiliki unsur-unsur sistim hukum. :

1. pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum)
2. untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum)
3. persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum)
4. mengenai benda dan harga (unsur objek hukum)
5. wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum)

Pengertian harga disini meskipun tidak diatur dalam salah satu pasal undang-undang, tetapi merupakan suatu keharusan bahwa yang dimaksudkan adalah sejumlah uang, karena jika harga tidak berupa sejumlah uang, melainkan berwujud barang tidaklah terjadi jual beli melainkan tukar menukar.

Suatu benda dapat menjadi objek perjanjian jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. benda itu harus benda yang diperdagangkan.

²⁸ Subekti. R. *Loc. Cit*, Hal 80

Hal ini diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara yang menentukan bahwa :
“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan tertentu”. Dengan demikian benda-benda untuk kepentingan umum, merupakan benda diluar perdagangan seperti yang terdapat pada Pasal 521 dan 523 KUHPerdara, misalnya jalan raya dan lain sebagainya.

2. barang itu harus tertentu, paling tidak tentang jenisnya.

Hal ini diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang menentukan bahwa :
“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu. Asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

c. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli

Dengan lahirnya perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Mengenai hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Mengenai hak dan kewajiban menjelaskan bahwa :²⁹

“Suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian mempunyai dua sudut, yaitu kewajiban-kewajiban (obligatoir) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak atau manfaat yang diperoleh pihak lainnya, yaitu hak-hak untuk dilaksanakannya suatu yang disanggupi oleh kontrak itu. Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik atau bilateral, artinya suatu pihak memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak-hak yang diperolehnya, dan

²⁹ Subekti. *Loc. Cit.* Hal 29

sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu”.

Hubungan antara hak dan kewajiban di antara para pihak seyogianya merupakan hubungan yang logis. Oleh karena itu, pada dasarnya dapat dikatakan bahwa :

- a. Perangkat hak adalah berbanding terbalik dengan perangkat kewajiban.
 - b. Perangkat hak dan kewajiban salah satu pihak adalah berbanding terbalik dengan perangkat hak dan kewajiban pihak lainnya.
1. Hak dan kewajiban penjual

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa terdapat hubungan berbanding terbalik antara perangkat hak dan perangkat kewajiban, hal ini berarti bahwa berdasarkan KUHPerdato jual beli memindahkan hak dan meletakkan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya. Demikian juga bagi pembeli, berhak menuntut untuk diserahkan padanya hak atas barang yang dibelinya dan meletakkan kewajiban padanya untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas barang yang dibelinya, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang menjadi hak penjual, adalah berhak untuk menuntut pembayaran pada waktu dan tempat yang ditetapkan di dalam perjanjian.

Sedangkan Pasal 1474 KUHPerdato menentukan bahwa penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu :³⁰

- 1) menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;

³⁰ Subekti. *Op. Cit.* Hal 8

- 2) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

2. Hak dan kewajiban pembeli

Merupakan perbandingan terbalik dari kewajiban penjual, maka yang menjadi hak pembeli adalah :³¹

- 1) berhak menuntut penyerahan hak milik atas barang yang diperjual belikan;
- 2) berhak untuk menuntut jaminan terhadap kenikmatan tenteram dan menuntut jaminan terhadap cacat-cacat yang tersembunyi atas barang tersebut.

Adapun kewajiban pembeli, diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata yang menentukan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Hal inipun merupakan perbandingan terbalik dari hak penjual untuk meminta pembayaran harga.

Menurut Subekti bahwa mengingat hukum perjanjian pada umumnya dan hukum jual beli khususnya bersifat “ hukum pelengkap” (*aanvulled recht*), hal-hal tersebut di atas dapat diatur sendiri oleh para pihak secara menyimpang dari ketentuan yang diberikan oleh undang-undang, dalam hal memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang diatas. Bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya, yaitu sebagai berikut :

³¹ Subekti. *Op. Cit.* Hal 8

- 1) meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini batal (Pasal 1494 KUHPerdara)
- 2) si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya (Pasal 1495 KUHPerdara).

9. Pengertian Kapling Siap Bangun

Kekurangan perumahan hanya dapat diatasi dengan menambah jumlah perumahan yang ada, serta diberikan kebebasan kepada rakyat untuk membangun dan menetapkan penggunaannya, dengan memperhatikan petunjuk-petunjuk dari pihak-pihak yang berwenang. Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1974, untuk maksud dan tujuan maka developer menyelenggarakan usaha-usaha sebagai berikut :

1. Mempersiapkan perencanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dalam arti luas dan prasarana lingkungan.
2. Mengusahakan pembiayaan dan diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

3. Menyiapkan dan melaksanakan / mengendalikan pelaksanaan proyek-proyek prasarana lingkungan yang mencakup penguasaan dan pematangan tanah, pembangunan perumahan, pembangunan prasarana lingkungan, perbaikan lingkungan serta kegiatan-kegiatan lainnya yang berhubungan dengan itu.
4. Mengelola tanah-tanah yang dikuasainya, dengan kewenangan untuk :
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya.
 - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut berikut rumah dan bangunannya dan atau memindahkan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan (dalam bentuk Kapling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga.

Sehubungan dengan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa dalam melakukan kegiatan pembangunan perumahan, developer juga menyiapkan Kapling Siap Bangun untuk dijual.

Berdasarkan Lampiran keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 pengertian Kapling Siap bangun adalah : lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkonstruksi sederhana dengan daerah manfaat jalan 2,8 meter serta dilengkapi dengan utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, cuci, kakus) untuk umum, tempat bermain dan warung

Untuk pembangunan Kapling Siap Bangun, oleh Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Kapling Siap Bangun (KSB). Dalam surat keputusan tersebut antara lain ditetapkan:

1. Persyaratan pembangunan Kapling Siap Bangun adalah :
 - a. Perencanaan, Pelaksanaan dan pengawasan pembangunan kapling siap bangun beserta lingkungannya harus dilaksanakan oleh tenaga ahli dalam bidangnya.
 - b. Pelaksanaan pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun baru dapat dimulai sesudah ada ijin dari instansi yang berwenang.
 - c. Persyaratan-persyaratan administratif yang menyangkut pengadaan tanah, perencanaan proyek serta legalitas dan bonafiditas perusahaan pembangunan Kapling Siap Bangun (developer) harus mengikuti harus mengikuti ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
2. Lingkungan Kapling Siap Bangun.

Pembangunan Kapling Siap Bangun sebaiknya dilakukan pada sekitar lokasi pembangunan lingkungan perumahan sederhana dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jarak maksimum radius 1 (satu) kilo meter, sehingga secara menyeluruh membentuk satuan lingkungan perumahan yang terdiri dari kapling tanah matang, rumah sederhana, rumah inti dan Kapling Siap Bangun. Hal ini dimaksudkan agar lingkungan Kapling Siap Bangun dapat memanfaatkan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas social perumahan sederhana tersebut.

Dalam menentukan Kapling Siap Bangun harus sudah mendapat ijin dari Pemerintah Daerah dan telah dilakukan penyelidikan awal dalam hal kondisi tanah, topografi, dan lingkungan sekitarnya.

3. Kriteria Pemilihan Lokasi Kapling Siap Bangun.

Dalam membangun Kapling Siap Bangun harus tersedia lahan yang cukup. Luas tanah untuk lokasi pembangunan Kapling Siap Bangun minimal dapat diperuntukkan

untuk membangun 50 (lima puluh) unit rumah yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial perumahan.

4. Prasarana Lingkungan Kapling Siap Bangun.

Untuk pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun harus disediakan prasarana lingkungan berupa jalan setapak dan saluran lingkungan yang berstandar sebagai berikut :

a. Jalan setapak

Lebar badan jalan setapak maksimum 2 meter, lebar perkerasan 1,20 meter dengan konstruksi dengan rabat beton 1 pc : 3 pasir, 5 koral, tebal 7 cm atau bahan lain yang setara. Dikiri kanan perkerasan di buat bahu jalan masing-masing dengan lebar 0,40 meter untuk penempatan tiang-tiang listrik dan pipa-pipa saluran lingkungan.

b. Saluran

Saluran untuk pembuangan air hujan/limbah harus direncanakan sedemikian rupa sehingga lingkungan Kapling yang ada terbebas dari genangan air.

5. Utilitas Umum dan Fasilitas sosial.

a. Jaringan air bersih dan jaringan listrik.

b. M.C.K. (Mandi Cuci Kakus) dan tempat bermain

c. Warung.

BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³²

Sedangkan menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³³

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.³⁴

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986

³³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000, hal 4

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 1985, hal 7

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kapling siap bangun antara pembeli pertama dengan pembeli kedua di perumahan Bukit Semarang Baru. Sedangkan pendekatan digunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai perangkat peraturan perundang-undangan yang bersifat normative belaka, tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dalam kehidupan masyarakat. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual, kelompok akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁵

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan pembeli.

Sedangkan istilah analitis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan pembeli.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pengembang perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) di Kota Semarang

4. Populasi Dan Sampel

³⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 10

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek / subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁶

Karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kapling siap bangun antara pembeli pertama dengan pembeli kedua di perumahan Bukit Semarang Baru.

b. Teknik Sampling

Dalam pengambilan sample ini, teknik yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu dimana tidak semua populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang dianggap mewakili secara keseluruhan. Responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Pimpinan/staf hukum PT. Karya Deka Alam Lestari (PT. KAL) sebagai pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru.
2. Konsumen 2 (dua) orang yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli
3. Notaris di Kota Semarang 2 (dua) orang yang berhubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

5. Jenis Dan Sumber Data

³⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal. 57.

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang bewujud laporan, buku harian dan seterusnya.³⁷

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa : norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-undang, Yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-perundangan sebagai peraturan organiknya, Bahan hukum sekunder berupa : Rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks komulatif.³⁸

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

Data yang dibutuhkan adalah data-sekunder, yang bersumber dari :

- a. Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 2. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989

³⁷ Soeryono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Siangkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 12

³⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 52-5

- b. Bahan-bahan hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer terdiri dari :
 - 1. Buku-buku tentang hukum perikatan;
 - 2. Brosur-brosur yang dikeluarkan Perumahan Bukit Semarang Baru.
- c. Bahan-bahan hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan hukum sekunder terdiri dari :
 - 1. Kamus Hukum;
 - 2. Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

- a. Wawancara, baik secara terstruktur maupun tidak struktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informasi dan situasi yang berlangsung.
- b. Catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrument penunjang. Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan instrumen

penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.³⁹

7. Pengolahan dan Analisa Data

a. Pengolahan Data

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut⁴⁰ :

- 1) Semua catatan dari buku tulis pertama diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan yang lain, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan ;
- 2) Kemudian setelah catatan-catatan itu disempunakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali ke dalam buku tulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari responden. Isi buku tulis kedua ini memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden ;
- 3) Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membanding-bandingkan antara keterangan yang satu dan yang lain dan mengelompokkannya dan mengklasifikasikan data-data tersebut ke dalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

b. Analisa Data

³⁹ S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992, hal 9.

⁴⁰ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995

Analisa data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴¹

Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif, dan mengikuti tata tertib. dalam penulisan laporan-laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴²

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 12

⁴² H.B.Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1988, hal 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun Di Perumahan Bukit Semarang Baru Di Kota Semarang

PT. Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) adalah perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang dari Perumahan Bukit Semarang Baru seluas 1000 Hektar yang telah mendapatkan izin Prinsip no. 590/ 3087 tanggal 11 juni 1997 dari Pemerintah Kota Semarang dan Izin Lokasi nomor : 460.5/30/II/1997 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tertanggal 16 juni 1997 untuk mengembangkan pemukiman yang terletak di Desa Kedung Pane, Pesantren, Jatibarang, Ngadirgo dan Mijen, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah

Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) mempunyai konsep sebuah kota terpadu, yang diwujudkan dalam lingkungan hijau nan asri, dengan pesona keindahan alami. Dengan ketinggian kurang lebih 250 m (dua ratus lima puluh meter) di atas permukaan laut menjadikan Perumahan Bukit Semarang Baru suatu kawasan yang sejuk, asri dan nyaman.

Guna memenuhi apa yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1974, untuk maksud dan tujuan maka PT Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) sebagai perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) menyelenggarakan usaha-usaha sebagai berikut :

1. Mempersiapkan perencanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dalam arti luas dan prasarana lingkungan.
2. Mengusahakan pembiayaan dan diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.
3. Menyiapkan dan melaksanakan / mengendalikan pelaksanaan proyek-proyek prasarana lingkungan yang mencakup penguasaan dan pematangan tanah, pembangunan perumahan, pembangunan prasarana lingkungan, perbaikan lingkungan serta kegiatan-kegiatan lainnya yang berhubungan dengan itu.
4. Mengelola tanah-tanah yang dikuasainya, dengan kewenangan untuk :
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya.
 - c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah tersebut berikut rumah dan bangunannya dan atau memindahkan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan (dalam bentuk Kapling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga.

Dalam melakukan kegiatan pembangunan perumahan, maka PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) sebagai pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) juga menyiapkan Kapling Siap Bangun untuk dijual, yang diberi nama Rumah Disain Mandiri.

Menurut Lampiran keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 pengertian Kapling Siap bangun adalah : lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkonstruksi sederhana dengan daerah manfaat jalan 2,8 meter serta dilengkapi dengan utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, cuci, kakus) untuk umum, tempat bermain dan warung, Dari pengertian tersebut maka pengertian Kapling

siap Bangun hanyalah berupa lahan yang siap dibangun, tidak termasuk dalam pengertian pembangunan rumah.

Menurut bagian Legal Bukit Semarang Baru (BSB) Kapling siap Bangun yang dipasarkan kepada Pembeli dalam Akta Pengikatan Jual Belinya diberi titel bukan Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun tetapi Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri.⁴³ Pemberian Titel tersebut menjadi kabur karena Pengikatan Jual Beli bukan ditulis jual beli tanah yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri yang berisi jual beli tanah dengan diwajibkan membangun rumah yang didisain sendiri atau Mandiri. Dengan adanya kata Rumah memberi kesan bahwa perikatan tersebut adalah Jual beli rumah dan bukan tanah. Dengan Jual beli Tanah maka harus dilakukan dengan akta Otentik yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bukan dengan akta dibawah tangan.

Bukit Semarang Baru (BSB) dalam melakukan pembangunan Kapling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri telah memenuhi Ketentuan pembangunan sebagai mana dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Kapling Siap Bangun (KSB) antara lain :

1. Persyaratan Pembangunan :

- a. Perencanaan, Pelaksanaan dan pengawasan pembangunan kapling siap bangun beserta lingkungannya dilaksanakan oleh tenaga ahli dalam bidangnya.
- b. Pelaksanaan pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun dimulai sesudah ada ijin dari instansi yang berwenang

⁴³ Legal PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

- c. Persyaratan-persyaratan administratif yang menyangkut pengadaan tanah, perencanaan proyek serta legalitas dan bonafiditas perusahaan pembangunan Kapling Siap Bangun (developer) telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

2. Lingkungan Kapling Siap Bangun.

Pembangunan Kapling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri dilakukan pada sekitar lokasi pembangunan lingkungan perumahan sederhana dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jarak maksimum radius 1 (satu) kilo meter, sehingga secara menyeluruh membentuk satuan lingkungan perumahan yang terdiri dari kapling tanah matang, rumah sederhana, rumah inti dan Kapling Siap Bangun. Hal ini dimaksudkan agar lingkungan Kapling Siap Bangun dapat memanfaatkan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial perumahan sederhana tersebut.

Dalam menentukan Kapling Siap Bangun harus sudah mendapat ijin dari Pemerintah Daerah dan telah dilakukan penyelidikan awal dalam hal kondisi tanah, topografi, dan lingkungan sekitarnya.

3. Kriteria Pemilihan Lokasi Kapling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri.

Dalam membangun Kapling Siap Bangun telah tersedia lahan yang cukup. Luas tanah untuk lokasi pembangunan Kapling Siap Bangun minimal dapat diperuntukkan untuk membangun 50 - 200 unit rumah yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial perumahan.

4. Prasarana Lingkungan Kapling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri.

Untuk pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri telah disediakan prasarana lingkungan berupa jalan setapak dan saluran lingkungan yang berstandar sebagai berikut :

- a. Jalan setapak
- b. Lebar badan jalan setapak selebar 4-8 meter,
- c. Saluran pembuangan air hujan/limbah telah direncanakan sehingga lingkungan Kapling yang ada terbebas dari genangan air.

5. Utilitas Umum dan Fasilitas sosial.

- a. Jaringan air bersih dan jaringan listrik.
- b. M.C.K. (Mandi Cuci Kakus) dan tempat bermain
- c. Warung.

Dari lahan 1000 Hektar yang telah tersedia, maka Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) mempunyai beberapa kawasan yaitu :⁴⁴

1. Kawasan Niaga Terpadu

Dirancang untuk menampung berbagai kegiatan bisnis, perniagaan dan perdagangan. Berada di lokasi strategis yaitu di pusat kota Bukit Semarang Baru (BSB) dan dekat dengan berbagai kawasan perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) menjadikan pusat bisnis perniagaan sangat menguntungkan sebagai alternative bisnis dan investasi.

2. Kawasan Rekreasi dan Olahraga

Berbagai fasilitas rekreasi dan olahraga dihadirkan untuk melengkapi fasilitas kota Bukit Semarang Baru (BSB), kawasan rekreasi dan olahraga ini

⁴⁴ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

direncanakan secara modern untuk memenuhi kebutuhan warga kota Bukit Semarang Baru (BSB).

3. Kawasan Industri Bersih

Kawasan industri yang terdiri dari kawasan industri bersih dan kawasan industri berikat (EPZ) memiliki konsep ramah lingkungan dan bebas polusi, sehingga tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.

4. Fasilitas Perkotaan

Berbagai fasilitas pendukung disediakan secara lengkap sebagai bagian dari komitmen Bukit Semarang Baru (BSB) untuk melengkapi kebutuhan warga kota Bukit Semarang Baru (BSB).

5. Kawasan Perumahan

Kawasan Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) menetengahkan hunian berbagai tipe dalam sistem cluster. Dengan konsep penataan lingkungan yang bagus dan berbagai pilihan gaya desain rumah yang menarik mampu memberikan kenyamanan dan peningkatan kualitas bagi penghuninya.

Kawasan Perumahan tersebut terdiri dari 7 (tujuh) kawasan yaitu :

- Puri Arga Golf
- Rumah Kebun
- Graha Taman Nirwana
- Graha Taman Damai
- Graha Taman Bunga
- Graha Taman Pelangi
- Bukit Jatisari

Dari ke 7 Kawasan tersebut yang berlaku Program Rumah Disain Mandiri hanya 3 Kawasan saja yakni : Kawasan Perumahan Puri Arga Golf' (PAG), Kawasan Perumahan Graha Taman Bunga" (GTB) serta Kawasan Perumahan Graha Taman Pelangi (GTP).⁴⁵

Sebelum proses perjanjian Akta Perjanjian Jual Beli Rumah disain Mandiri ditandatangani ada beberapa tahapan yang harus dilalui yakni :⁴⁶

- a. Pihak Pembeli terlebih dahulu meninjau lokasi kawasan Kapling Siap Bangun bersama sama dengan pihak Bukit Semarang Baru (BSB) untuk memilih tipe (ukuran) dan letak Kapling yang dikehendaknya.
- b. Setelah peninjauan lokasi maka pihak Bukit Semarang Baru (BSB) akan memberikan brosur kepada pihak Pembeli mengenai Kapling Siap Bangun dan selanjutnya Pembeli memilih Kawasan Perumahan dan harga yang diminati sebagai mana tersebut dibawah ini:

1. Kawasan Perumahan Puri Arga Golf' (PAG)

Kawasan Perumahan Puri Arga Golf' (PAG) yang terdiri dari 241 Kavling hingga kini telah terjual 188 Kavling (telah terbangun 35 kavling dan belum terbangun 153 kavling)

Terhadap kawasan ini dipergunakan ketentuan sebagai berikut :

- a. Harga Jual Tanah antara Rp 600.000 sampai Rp 750.000 permeter dengan letak dan ukuran sebagai mana tersebut dalam

Tabel 1

⁴⁵ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

⁴⁶ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

Luas dan Harga Tanah

NO	L.Tanah (ukuran)	BLOK	HARGA TANAH (per m2)	Hrg Jual Total
1	Std 450 (15 x 30)	D	600.000	297.000.000
2	Std 660 (22 x 30)	C	700.000	508.000.000
3	Std 800 (20 x 40)	B	750.000	660.000.000

Sumber : Hasil Wawancara dengan bagian pemasaran dan telah diolah, tanggal 5 Desember 2005

- Harga tersebut sudah termasuk :
 - Pajak Pertambahan Nilai Tanah 10 % (sepuluh prosen)
 - Penggantian biaya pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pengembang
- Harga Jual Total belum termasuk :
 - Biaya pengurusan ijin membangun bangunan (IMB)
 - Biaya penyambungan air
 - Listrik (PLN 4.400 watt)
 - Telephone
 - Deposit/jaminan selama masa konstruksi
 - Biaya akte jual beli dan balik nama sertipikat hak guna bangunan.
 - Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 5% (lima perseratus) dari nilai NJOP tanah dikurangi nilai bebas pajak sebesar Rp 20.000.000
 - Peningkatan menjadi sertipikat hak milik.

b. Cara Pembayaran:

- Memilih Lokasi dan membayar tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan menyertakan foto copy Kartu Tanda Penduduk

- Membayar uang muka/ pelunasan secara tunai dua minggu setelah tanda jadi.
- Apabila terjadi pembatalan atau tidak ada pembayaran lanjutan, maka tanda jadi tidak dapat dikembalikan dan tanda jadi tersebut sepenuhnya menjadi milik Pengembang.
- Angsuran mulai dibayar 1 bulan setelah pembayaran uang muka (untuk harga standar).

2 Kawasan Perumahan Graha Taman Bunga" (GTB)

Kawasan Perumahan Graha Taman Bunga" (GTB) yang terdiri dari 501 Kavling hingga kini telah terjual 188 Kavling (telah terbangun 145 kavling dan belum terbangun 256 kavling)

Terhadap kawasan ini diperlakukan ketentuan sebagai berikut :

- a. Harga Jual Tanah antara Rp 550.000 sampai Rp 750.000 permeter dengan letak dan ukuran. Khusus Kavling menghadap taman harga tanah ditambah 2,5 % sebagai mana tersebut dalam

Tabel 2

Luas dan Harga Tanah

NO	LUAS TANAH	HARGA TANAH / m2	HARGA TOTAL
1	Std 128 (8 x 16)	550.000	77.440.000
2	Std 160 (10 x 16)	650.000	114.400.000
3	Std 180 (10 x 18)	675.000	133.650.000

4	Std 200 (10 x 20)	700.000	154.000.000
5	Std 240 (12 x 24)	750.000	198.000.000

Sumber : Hasil Wawancara dengan bagian pemasaran dan telah diolah, tanggal 5 Desember 2005

- Harga tersebut sudah termasuk :
 - Pajak Pertambahan Nilai tanah 10 % (sepuluh prosen)
 - Penggantian biaya pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pengembang
- Harga Jual Total belum termasuk :
 - Biaya pengurusan Ijin Membangun Bangunan (IMB)
 - Biaya penyambungan air
 - Listrik (PLN 1.300 Watt)
 - Telephone
 - Deposit/jaminan selama massa konstruksi
 - Biaya Akte Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan.
 - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5 % (lima perseratus) dari Nilai NJOP tanah dikurangi nilai Bebas pajak sebesar Rp 20.000.000
 - Peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik.

b. Cara Pembayaran:

- Memilih lokasi dan membayar tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,-
- Menyerahkan foto copy Kartu Tanda Penduduk
- Membayar Uang Muka/Pelunasan secara tunai, 2 minggu setelah tanda jadi.
- Angsuran mulai dibayar 1 bulan setelah pembayaran uang muka.

3. Kawasan Perumahan Graha Taman Pelangi (GTP)

Kawasan Perumahan Graha Taman Pelangi (GTP) yang terdiri dari 101 Kavling hingga kini telah terjual 49 Kavling dan belum terbangun semua

Terhadap kawasan ini diperlakukan ketentuan sebagai berikut :

- a. Harga Jual Tanah antara Rp 640.000 sampai Rp 700.000 permeter dengan letak dan ukuran. Khusus Kavling menghadap taman harga tanah ditambah 2,5 % (dua setengah perseratus) sebagai mana tersebut dalam

Tabel 3

Luas dan Harga Tanah

NO	LUAS TANAH	BLOK	HARGA TANAH / m2	HRG JUAL TOTAL
1	Std 200 (10 x 20)	D	640.000	140.800.000
2	Std 240 (12 x 20)	C	660.000	174.240.000
3	Std 288 (12 x 24)	B	680.000	215.000.000
4	Std 360 (15 x 24)	B	700.000	277.000.000

Sumber : Hasil Wawancara dengan bagian pemasaran dan telah diolah, tanggal 5 Desember 2005

- Harga tersebut sudah termasuk :
 - Pajak Pertambahan Nilai tanah 10 % (sepuluh perseratus)

- Penggantian biaya pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pengembang
- Harga Jual Total belum termasuk :
 - Biaya pengurusan Ijin Membangun Bangunan (IMB)
 - Biaya penyambungan air
 - Listrik (PLN 1.300 watt)
 - Telephone
 - Deposit/jaminan selama masa konstruksi,
 - Biaya akte jual beli dan balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan
 - Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB 5% dari nilai NJOP tanah dikurangi nilai bebas pajak sebesar Rp 20.000.000
 - Peningkatan menjadi sertipikat Hak Milik .
- b. Cara Pembayaran:
 - Memilih lokasi dan membayar tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,-
 - Menyerahkan foto copy KTP
 - Membayar Uang Muka/Pelunasan secara tunai, 2 minggu setelah tanda jadi.
 - Angsuran mulai dibayar 1 bulan setelah pembayaran uang muka

Disamping itu menurut Direktur Pemasaran PT.Karyadeka Alam Lestari, sebagai Pengembang Bukit Semarang (BSB) telah memberikan penjelasan serta brosur yang menyangkut hak hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli serta pembangunan Rumah Disain Mandiri yang materinya akan dituangkan dalam suatu Akta dibawah tangan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri sebagai mana tersebut dibawah ini :⁴⁷

Kewajiban Penjual.

1. Penjual menyerahkan tanah tepat waktu seperti yang diperjanjikan pada Pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (Force Majeure) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual.
2. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli tanah wajib memiliki:
 - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kotamadya.
 - b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai atas Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku.
4. Penjual wajib membayar biaya Pemecahan Sertipikat atas nama Penjual.
5. Penjual wajib mengurus pemindahan hak atas tanah dan bangunan seketika setelah pembangunan rumah mencapai 80 % dengan cara jual beli tanah dan bangunan di hadapan PPAT.
6. Penjual berjanji untuk membeli kembali atas Rumah Disain Mandiri sesuai harga jual beli sewaktu pembelian tanah apabila dalam jangka 12 bulan sejak penanda tangan

⁴⁷ Legal PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

akta jual beli dihadapan PPAT tidak dapat memenuhi kewajibannya menyerahkan bukti hak berupa sertifikat Tanah kepada Pembeli.

JAMINAN PENJUAL

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak Penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan, jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas tanah tersebut.

KEWAJIBAN PEMBELI

1. Pembeli telah menyetujui dan membayar jumlah total harga Tanah sesuai gambar denah, dan lokasi baik secara tunai maupun angsuran.
2. Pembeli wajib menyerahkan gambar teknik dari rumah atau Bangunan yang akan dibangun dengan persetujuan Pengembang dan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan Rumah Disain Mandiri.
3. Pembeli wajib memberikan Rencana Anggaran Biaya yang wajar atas Bangunan yang akan dibangunnya kepada penjual selambat lambatnya satu Minggu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli .
4. Pembeli wajib untuk memperoleh dan membayar atas : IMB, penyambungan aliran listrik, air bersih, sebelum pembangunan Rumah.
5. Pembeli wajib membayar segala pajak khususnya membayar PPN atas nilai bangunan sebesar 10 % (sepuluh perseratus) dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri, dengan tata cara pembayaran berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku .

6. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah selama 7 hari kalender berturut turut maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar satu perseribu dari pembayaran terhutang untuk setiap hari keterlambatan pembayaran dengan maksimum denda sebesar 5 % (lima perseratus) dari Nilai Pmbayaran Terhutang.
7. Apabila jumlah denda melebihi nilai maksimum maka penjual berhak membatalkan perjajian jual beli ini secara sepihak.
8. Pembeli dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak ditanda tanganinya perjanjian ini, pembeli sudah harus mulai melakukan pembangunan rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, meskipun Rumah Disain Mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada Pihak Ketiga
9. Pembeli selambat-lambatnya 51 (lima puluh satu) bulan sejak ditanda tanganinya perjanjian ini, belum juga memulai pembangunan rumah tersebut maka apabila dikehendaki oleh penjual, penjual berhak untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.
10. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/ atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
11. Pembeli wajib mentaati peraturan Tata Tertib Lingkungan yang ditertibkan oleh RT dan RW.

Setelah calon pembeli sepakat dengan ketentuan dan syarat syarat sebagai mana tersebut dalam brosur tersebut, maka para pihak bersepakat membuat perjanjian antara KAL (Karyadeka Alam Lestari) sebagai pengembang Bukit Semarang (BSB) dengan Pembeli yang dituangkan dalam Perjanjian dibawah tangan Pengikatan Jual Beli Rumah

Disain Mandiri dan setelah semua persyaratan dipenuhi, baru kemudian dilanjutkan dengan Perjanjian jual beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian antara KAL (Karyadeka Alam Lestari) sebagai pengembang Bukit Semarang (BSB) dengan Pembeli tersebut pada hakekatnya adalah akad yang lahir dari suatu perjanjian. Oleh karena itu perjanjian ini tentunya tunduk pada kaidah hukum perdata yang terkandung dalam Kitab Hukum Perdata, yang menganut sistem terbuka. Terbuka artinya perjanjian dibuat dalam bentuk apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Pasal pasal dari Hukum Perjanjian tersebut merupakan Hukum Pelengkap yang dalam Istilah Inggris disebut *optional law* yang berarti bahwa pasal pasal boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak pihak yang membuat suatu perjanjian, mereka diperbolehkan membuat ketentuan ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan. Bila mana mereka tidak mengatur sendiri sesuatu masalah maka mereka mengenai masalah tersebut akan tunduk kepada undang undang. Demikian juga bila mana perselisihan mengenai masalah tersebut maka diserahkan kepada hukum dan undang undang.

Sistem Terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian atau kontrak (tertulis). Sistem terbuka tersebut sering juga disebut dengan Azas kebebasan berkontrak. Di dalam Kitab Undang Undang Hukum perdata lazimnya disimpulkan dari pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi : bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Subekti, perkataan semua itu merupakan pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuat seperti undang undang.⁴⁸ Oleh karena itu dalam soal perjanjian maka diperbolehkan membuat undang undang bagi kita sendiri. Pasal pasal Hukum Perjanjian hanyalah akan berlaku apa bila dan sekedar tidak diadakan aturan aturan sendiri dalam perjanjian yang diadakan.

Dalam melakukan praktek perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri dibuat dengan 2 cara yaitu ;⁴⁹

1. perjanjian jual beli berupa dibawah tangan
2. perjanjian jual beli berupa akta notaris

Untuk sahnya beberapa perbuatan hukum, undang undang menyatakan bahwa perbuatan itu harus dibuktikan dengan akta notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri di Bukit Semarang Baru (BSB) dapat dikatan sah apabila memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksudnya adalah bahwa Pihak Pengembang / Pembeli yang mengadakan perjanjian perikatan Jual Beli itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok yakni Tanah yang dibeli oleh Pembeli yang oleh Pembeli diistilahkan Rumah Disain Mandiri di Bukit Semarang Baru (BSB) dari perjanjian yang diadakan itu. Penjual dan Pembeli menghendaki sesuatu yang sama secara

⁴⁸ Subekti, *Loc Cit*, hal 18

⁴⁹ *Legal* PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

timbang balik. Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan harus diberikan secara bebas.

Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat persetujuan tidak bebas, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan " dari bunyi pasal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Kekhilafan atau kekeliruan

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.

- 2) Paksaan

Yang dimaksud dengan paksaan, adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (psychis) dan paksaan jasmani.

Contoh paksaan rohani adalah salah satu pihak diancam atau ditakut-takuti sehingga terpaksa menyetujui suatu perjanjian.

Contoh paksaan jasmani adalah salah satu pihak diancam dengan kekerasan sehingga terpaksa menyetujui suatu perjanjian.

- 3) Penipuan

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak baik Penjual maupun Pembeli dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberi persetujuannya.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian.

Menurut Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1330 KUH Perdata Seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Tak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan Undang-undang.

Dalam praktek dewasa ini, isteri yang tunduk pada KUHPdata dianggap cakap sebagai mana ditentukan dalam Undang Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 31.

Dengan demikian maka kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan KUHPdata adalah laki-laki atau perempuan yang telah berusia dua puluh satu (21) tahun dengan Undang Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris usia kedewasaan adalah 18 (delapan belas) atau telah menikah, sepanjang yang bersangkutan tidak ditempatkan dibawah pengampuan.

- 4) Semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya bila tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

d Suatu Sebab Yang Halal

Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi yaitu : perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal

Dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak ternyata terdapat keterbatasan. Keterbatasan tersebut dapat diketahui dalam peraturan perundang undangan, campur tangan negara serta yurisprudensi.

a. Perjanjian Akta Dibawah Tangan.

Dalam Praktek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) menurut Kabag Legal PT KAL hampir seluruhnya 97 % (sembilan puluh tujuh perseratus) didasarkan pada perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Sedang sebagian kecil 3 % (tiga perseratus) saja perjanjian tersebut dalam bentuk akta Notariel.

Dalam melakukan perjanjian jual beli angsuran terjadi Pembeli walaupun sudah dengan sekuat hati ingin mambayar angsurannya namun tetap Pembeli tidak pula mampu memenuhi janjinya yang disebut Angsuran bermasalah.⁵⁰

Perjanjian dalam pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban : bagi kedua belah

⁵⁰ Nasywa, Pembeli Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB), wawancara tanggal 24 Desember 2005

pihak, yaitu membayar sejumlah uang sebagai bentuk pembelian dan membangun/mengadakan suatu unit rumah sebagai bentuk prestasi.

Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB juga dapat dikatakan Perjanjian *Obligatoir* karena adanya unsur dari pihak-pihak yang mengikatkan diri yakni Pengembang / Penjual untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain yakni Pembeli.

Menurut KUH Perdata, perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli.

Untuk beralihnya hak milik atas tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang BSB disebut Rumah Disain Mandiri masih diperlukan satu perbuatan hukum lain, yaitu penyerahan. Perjanjian pengikatan jual beli/perjanjian jual beli Rumah Disain Mandiri BSB itu dinamakan perjanjian *obligatoir* karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada pihak Pengembang untuk melakukan penyerahan (*levering*).

Pembeli Sebelum melaksanakan pembangunan rumah yang bersangkutan, pembeli setuju dan sepakat untuk melakukan dan melengkapi gambar teknik dari rumah / bangunan yang akan dibangun, IMB, penyambungan air listrik, air bersih serta telah menerima berita acara penyerahan Rumah Disain Mandiri maka telah terjadi penyerahan (*Levering*) (Pasal 7 ayat 6 Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri). Dengan demikian beralihnya hak Milik atas tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri yaitu sejak dilakukannya penyerahan Berita Acara Penyerahan Rumah Disain Mandiri oleh Penjual kepada Pembeli sebelum Pembeli membangun Rumah Disain Mandiri.

Disamping itu terdapat beberapa ketentuan yang membatasi kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian adalah :

Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh asas konsensualisme.

Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh kesepakatan pihak lain. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas Konsensualisme.

Dalam ayat (2) nya dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan untuk membuat perjanjian perjanjian, Disamping itu dari Pasal 1332 melarang seorang atau tidak bebas untuk memperjanjikan setiap barang apapun. Menurut ketentuan ini hanya barang barang yang bernilai ekonomis saja yang dapat dijadikan obyek perjanjian.

Pasal 1320 ayat (4) jo 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang mengangkut causa yang dilarang oleh undang undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan ketertiban umum. Perjanjian yang mengangkut causa yang dilarang oleh undang undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan ketertiban umum adalah tidak sah.

Demikian pula Pasal 1338 ayat (3) menentukan berlakunya asas iktikat baik dalam melaksanakan perjanjian. Berlakunya asas iktikat baik ini bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu perjanjian dilaksanakan, tetapi juga sudah mulai bekerja pada waktu perjanjian itu dibuat. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat dengan landasan iktikat buruk misalnya penipuan maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian asas

iktikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi iktikad baiknya.

Demikian pula terdapatnya campur tangan Negara terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak misalnya dalam hal hubungan antara buruh dan majikan/pengusaha dalam beberapa peraturan perundang undangan. Demikian pula terdapatnya pembatasan dalam kebebasan berkontrak yang dijumpai melalui Jurisprudensi Pengadilan. Pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak melalui campur tangan negara maupun Pengadilan adalah untuk meluruskan ketidakadilan dalam hubungan perjanjian, termasuk perjanjian yang timbul dari hubungan antara Bank dan Nasabah dalam produk produk perbankan.⁵¹

Menurut John Stuart Mill ada dua asas dalam Konsep kebebasan berkontrak yakni:

- a. Hukum tidak dapat membatasi syarat syarat yang boleh diperjanjikan oleh para pihak artinya bahwa hukum tidak boleh membatasi apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang telah mengadakan suatu perjanjian. Berdasarkan asas ini Mill ingin menegaskan bahwa para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang ingin mereka buat.
- b. Pada umumnya seorang menurut hukum tidak dapat dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian. Mill ingin mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak bagi para pihak bebas untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat suatu perjanjian⁵²

⁵¹ Bako, Ronny, Saudma, Ruzi Hotma, Hubungan Bank dan Nasabah Produk Tabungan dan Deposito, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 1995. hal 25.

⁵² *Ibid*, Hal 16

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum yang berlaku di Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut⁵³

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) tersebut dalam melaksanakan pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri terdapat kecenderungan tidak melakukan proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak, akan tetapi salah satu pihak yakni Pengembang telah menyiapkan suatu syarat syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak Konsumen/ Pembeli untuk disetujui dengan hampir tidak memberi kebebasan sama sekali pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat syarat yang disodorkan.

Penggunaan perjanjian baku tersebut sekalipun telah biasa dalam dunia bisnis perumahan namun tidak berarti tanpa masalah hukum baik mengenai keabsahan perjanjian maupun adanya ketidak wajaran atau ketidakadilan dalam klausula klausula yang ada dalam perjanjian sehingga memberatkan salah satu pihak Pengembang maupun Konsumen pembeli.

⁵³ Sjahdeni, Remy, Sutan, Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Bagi Perjanjian Kredit di Indonesia, BII, Jakarta. 1993, hal 47.

Dengan memperhatikan hasil penelitian yang dilakukan oleh Remy Sjahdeini terhadap formulir perjanjian kredit di Jakarta, dijumpai beberapa klausula yang dalam perjanjian perjanjian tersebut yang sangat memberatkan debitur, termasuk berupa klausula klausula eksemsi⁵⁴

Dari hasil penelitian atas Formulir yang ada dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Disain Mandiri tersebut, maka terdapat beberapa klausula yang :

- a. Bertentangan dengan asas kepatutan dan iktikad baik, misalnya klausula mengenai:
 1. Kewenangan Pengembang untuk sewaktu-waktu tanpa alasan apapun dan tanpa teguran dengan lewatnya waktu 51 (lima puluh satu) bulan setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri , Pembeli belum juga memulai pembangunan Rumah maka Pengembang secara sepihak dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut secara sepihak (Pasal 7 ayat (4)).
 2. Demikian juga jumlah denda melebihi nilai maksimum yakni 5 % (lima perseratus) dari pembayaran terhutang, maka pengembang/ penjual berhak membatalkan perjajian jual beli ini secara sepihak (Pasal 4 ayat (3)).

Klausula tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyinggung rasa keadilan.

- b. Diperbolehkan/ tidak bertentangan dengan undang undang, akan tetapi memberatkan pembeli, misalnya klausula mengenai :
 1. Pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 % (lima perseratus) padahal yang dibeli hanyalah Tanah saja. Sedang Bangunan dibangun sendiri atas biaya sendiri tidak termasuk objek Jual Beli (pasal 2 ayat (1)).

⁵⁴ *Ibid*, hal 193

2. Pembeli sepakat dan setuju untuk membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas nilai bangunan sebesar 10 % (sepuluh perseratus) sebelum atau saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (pasal 2 ayat (1)).

Karena Bangunan yang menjadi obyek jual beli bukan lah milik Penjual tetapi milik Pembeli sendiri yang tidak kena PPN.

Klausula Klausula tersebut juga merupakan peluang bagi Nasabah untuk melakukan gugatan kepada Pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) atas dasar bertentangan dengan asas asas yang berlaku dalam hukum perjanjian. Bila mana klausula tersebut yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kemudian menimbulkan kerugian bagi pembeli maka atas adanya gugatan dari Pembeli, Pengadilan dapat mempertimbangkan dalam keputusannya atas dasar aspek kepatutan dan rasa keadilan. Sedang bila perjanjian berakhir karena kesepakatan, dimana kemungkinan berakhirnya suatu perjanjian tersebut atas dasar syarat syarat yang memberatkan Konsumen Pembeli.

b. Perjanjian Jual Beli dengan Akta Otentik

Disamping pengikatan jual beli Kapling Siap Bangun atau yang dikenal dengan istilah Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri yang dilakukan oleh pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan perjanjian pengikatan Jual Beli dibawah tangan tersebut, terdapat pula 3 % (tiga perseratus) yang dilakukan dengan akta otentik dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni pembelian tanah siap bangun yang berada dilokasi tertentu dalam suatu kawasan yang telah mendapat sertifikat atas nama PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dapat dibayar langsung lunas, sedang pembangunan rumah diatas kavling tersebut tidak diharuskan berdiri atau terbangun

terlebih dahulu sebelum penandatanganan akta Jual Beli tanah karena dijamin oleh Direktur Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB). Dengan demikian jual beli tanah tersebut pembeli tidak dibebani oleh PPN atas bangunan.

Disamping itu pembeli masih juga diwajibkan :

1. Menyerahkan gambar teknik dari rumah atau bangunan yang akan dibangun dengan persetujuan pengembang.
2. Memberikan rencana anggaran biaya yang wajar atas bangunan yang akan dibangunnya kepada penjual selambat lambatnya satu minggu sebelum penandatanganan akta dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT)
3. Pembeli wajib untuk memperoleh dan membayar atas : Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), penyambungan aliran listrik, air bersih, sebelum pembangunan rumah.
4. Pembeli wajib membayar segala biaya-biaya yang timbul sebagai akibat adanya jual beli Rumah Disain Mandiri, berdasarkan pembayaran pemerintah yang berlaku.
5. Pembeli dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak ditandatanganinya jual beli dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT), sudah harus selesai membangun rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, meskipun Rumah Disain Mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada pihak ketiga.
6. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/ atau sesuai dengan tujuan dan preruntukannya.
7. Pembeli wajib mentaati peraturan tata tertib lingkungan yang ditertibkan oleh Rukun Tetangga dan Rukun Warga.

2. Terjadinya Pengalihan Hak Kepihak Lain

Dalam melakukan praktek perjanjian jual beli dibuat dengan 2 cara yaitu: ⁵⁵

1. perjanjian jual beli dengan akta dibawah tangan
2. perjanjian jual beli dengan akta Otentik
- a. Perjanjian Jual Beli dengan Akta Dibawah Tangan

Akta Jual Beli dibawah Tangan adalah tulisan yang ditanda tangani tanpa perantara pejabat umum. Hal ini diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat surat, register-register, surat- surat rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Untuk sahnya beberapa perbuatan hukum, undang undang menyatakan bahwa perbuatan itu harus dibuktikan dengan akta Otentik. Tanpa dibuatnya akta Otentik dimaksud, perbuatan hukum itu tak sah. Pertimbangan pembuat undang undang ialah bahwa perbuatan hukum itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan pula menyangkut kepentingan pihak selain pembuat. Sekalipun hukum perikatan dalam hal ini Jual Beli dikenal asas kebebasan berkontrak, termasuk kebebasan untuk membuat aktanya, namun ternyata seperti halnya dalam perjanjian kebebasan seseorang dalam pembuatan akta juga dibatasi oleh pembentuk undang-undang.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri yang dibuat oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) menurut Kabag Legal PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dari 843 Kavling Siap Bangun atau Rumah

⁵⁵ Legal PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) yang yang tersedia, dan sudah terjual hampir (638) Kavling atau 75 % (tujuh puluh lima perseratus) sudak terjual kepada Pembeli. Dari 638 Kavling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) yang sudah terjual sebanyak 619 Kapling dibuat perjanjian Jual beli dibawah tangan. Sedang sebagian kecil yakni 3 % (tiga perseratus) atau 19 Kavling Siap Bangun atau Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) saja dilakukan dengan perjanjian dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁶

Perjanjian pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri tersebut pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu membayar sejumlah uang sebagai bentuk pembelian tanah Kapling Siap Bangun (sebagai mana dimaksud dalam keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989). Pengertian Kapling Siap Bangun yang tertuang dalam Perjanjian pengikatan jual beli antara Bukit Semarang Baru (BSB) sebagai Pengembang atau penjual dan Konsumen atau Pembeli, Oleh Pengembang tersebut diberi titel Perjanjian pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru. Disamping obyek perjanjian adalah Tanah Kapling Siap bangun, tetapi oleh Penjual, Pembeli diberi beban kewajiban untuk membangun/ mengadakan suatu unit Rumah menurut Disain yang dibuat sendiri secara mandiri oleh Pembeli sebagai bentuk prestasi.

Perjanjian pengikatan jual beli Tanah tersebut menurut KUH Perdata saja, belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri masih diperlukan satu perbuatan hukum lain,

⁵⁶ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

yaitu penyerahan (*levering*). Penyerahan itu terjadi pada saat: ditanda tangani Berita Acara Penyerahan Rumah Disain Mandiri oleh Penjual kepada Pembeli yang berbunyi : Berdasarkan Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri Nomor tertentu tanggal tertentu bersama ini Penjual menyerahkan sebuah Rumah Disain Mandiri yang telah matang dan siap untuk dibangun di Bukit Semarang Baru (BSB), terletak di kawasan tertentu.

Dengan demikian beralihnya hak Milik atas Tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri yaitu sejak dilakukannya penanda tangan berita Berita Acara Penyerahan tanah yang telah matang dan siap untuk dibangun oleh Penjual kepada Pembeli sebelum Pembeli membangun Rumah Disain Mandiri.

Meskipun Pembeli telah memperoleh Berita Acara Penyerahan tanah atau yang Pengembang menyebut Rumah Disain Mandiri tidak berarti bahwa Pembeli Kapling Siap Bangun atau yang oleh Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri secara hukum adalah Pemilik tanah sebagai mana ditentukan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa beralihnya pemilikan Hak tanah hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam hal ini Pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) baru mau melaksanakan peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila Pembeli memenuhi beberapa persyaratan yakni :

1. Pasal 7 ayat (6) Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri, yakni Pembeli sebelum membangun rumah Disain Mandiri harus memenuhi syarat terlebih

dahulu yakni: melengkapi gambar teknik dari rumah / bangunan yang akan dibangun, IMB, penyambungan air listrik, air bersih serta telah menerima berita acara penyerahan Rumah Disain Mandiri

2. Pasal 13 Perjanjian pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri, yakni :
 - a. Rumah yang didirikan diatas Rumah Disain Mandiri oleh pembeli telah selesai seluruhnya dan telah siap untuk ditempati.
 - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga dari pengikatan Rumah Disain Mandiri berikut Pajak Pertambahan Nilai, pajak-pajak lainnya, denda denda dan biaya-biaya lainnya.
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual.

Dari ketentuan ketentuan di atas kedudukan Pembeli cukup lemah, karena pelaksanaan peralihan hak tanahnya melalui proses Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baru dapat dilaksanakan setelah :

1. Angsuran telah dibayar lunas oleh pembeli.
2. menerima berita acara penyerahan Rumah Disain Mandiri
3. melengkapi gambar teknik dari rumah / bangunan yang akan dibangun, IMB, penyambungan air listrik, air bersih
4. Pembangunan Rumah telah selesai seluruhnya dan siap ditempati.
5. Pajak Pertambahan Nilai, pajak-pajak termasuk PBB, denda denda dan biaya-biaya lainnya terbayar Lunas oleh Pembeli.
6. Sertifikat HGB atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual.

Dengan demikian pelaksanaan peralihan hak tanahnya melalui proses Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baru dapat dilaksanakan setelah melalui proses dan waktu yang panjang sambil menunggu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual.

Pengembang dalam melakukan perjanjian jual beli Rumah Disain Mandiri kepada Pembeli dilakukan secara angsuran selama 24 bulan dan pembangunan Rumah selama 24 bulan, sehingga memakan waktu menjadi 48 bulan sebagai mana ditentukan dalam :

Pasal 7

(3) Dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, pembeli harus sudah mulai melakukan pembangunan rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, Meskipun rumah disain mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dibawah ini.

(4) Jika selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah jangka waktu tersebut dalam ayat 3 diatas, pembeli belum juga memulai pembangunan rumah tersebut, maka jika didikehendaki oleh penjual, penjual berhak untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Bahkan dalam ayat (4) penjual dimungkinkan membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Disamping Ketentuan Pasal 13 ayat 2 Perjanjian pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri, yakni Sertifikat HGB atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual.

Apabila Pengembang sendiri, maupun Pembeli dalam perjanjian tersebut tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Menurut Notaris Hafidh Pembeli dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi yaitu apabila :⁵⁷

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Selanjutnya dijelaskan bahwa biasanya tidak dipenuhinya kewajiban oleh Pembeli ada dua kemungkinan:

- a. Pembeli melakukan kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. karena keadaan memaksa (force majeure), jadi diluar kemampuan Pembeli, dengan demikian pembeli dapat dikatakan tidak bersalah.

Hal yang senada juga dikatakan oleh Notaris Sifla bahwa bentuk-bentuk wanprestasi antara lain :⁵⁸

1. Pembeli tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya oleh Pembeli untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian.
2. Pembeli memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini pembeli melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalm perjanjian

⁵⁷ Wawancara tanggal 6 januari 2006

⁵⁸ Wawancara tanggal 9 januari

3. Pembeli memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini Pembeli memenuhi prestasi tetapi terlambat Waktu yang ditetapkan

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut, timbul permasalahan jika pembeli yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya yakni membayar angsuran selama 24 bulan berturut turut, serta membangun Rumah Disain Mandiri selambat lambatnya 24 bulan kemudian, maka Pembeli harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali sebagai mana ditentukan dalam pasal 7 tentang syarat syarat pelaksanaan dan pembangunan rumah Disain Mandiri.

Jika Pembeli dalam memenuhi prestasi untuk memulai membangun Rumah Disain Mandiri, tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam kurun waktu 48 bulan hingga 80 % , maka ia dianggap tidak memenuhi prestasi. Kemudian oleh Pengembang, pembeli diberi peringatan untuk menyelesaikan Rumah Disain Mandiri waktu tiga bulan kemudian. Namun jika prestasinya masih dapat diperbaiki, yakni dalam waktu 3 bulan setelah kurun waktu 48 bulan berakhir maka Pembeli dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali, maka pengembang/ Penjual membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak sebagai mana tersebut dalam Pasal 7 ayat (4).

Akibat hukum bagi Pembeli yang telah melakukan wanprestasi maka pengembang dapat memberi pilihan hukuman atau sanksi kepada Pembeli antara lain :⁵⁹

1. Pengembang diberi hak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian. Namun pemutusan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi harus dimintakan kepada hakim sebagaimana tersebut dalam Pasal 1266 KUHPdata, dan bukan seperti ketentuan dalam Pasal 7 ayat 4 Perjanjian jual beli Rumah Disain Mandiri BSB

⁵⁹ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

2. Kebendaan menjadi tanggungannya Pembeli. (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
3. Pembeli masih dapat memenuhi perjanjian, maka pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian dan pembayaran bunga (Pasal 1267 KUHPerdara).

Karena Pembeli tidak dapat memenuhi ketentuan pasal pasal tersebut dalam Perjanjian maka, pembeli berkewajiban untuk mengalihkan Rumah Disain Mandiri tersebut kepada Pembeli kedua.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan hasil bahwa bila Pembeli tidak mampu membayar angsuran maupun pembangunan Rumah Disain Mandiri, maka Pembeli dapat mengalihkan kepada orang lain sebagai pembeli kedua.⁶⁰ Karena pembeli sulit mencari Pembeli lain, maka dalam praktek yang mengalihkan bukan Pembeli tetapi Penjual/ Pengembang sendiri.⁶¹ Dalam hal itu maka PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) kemudian mengalihkan kepada Pembeli lain yang berminat atas tanah tersebut yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian dengan judul Addendum Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) sebagai Pihak Penjual dengan Pembeli Kedua, dan bukan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) sebagai Pihak Penjual dengan Pembeli serta Pembeli Kedua. Hal ini disebabkan karena begitu Pembeli melakukan perbuatan hukum Wanprestasi yakni tidak membayar angsuran serta membangun Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) maka Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB) antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT KAL) sebagai Pihak Penjual dengan Pembeli (pertama) menjadi batal demi hukum, dengan

⁶⁰ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

⁶¹ Joko Winnoto, Konsumen / Pembeli, Wawancara tanggal 8 Januari 2006.

pengesampingan Pasal 1266 KUHPdata. Kemudian baru dibuatkannya Surat Perubahan Data Kepemilikan yang berisi bahwa Pembeli Pertama selaku pemilik Tanah seluas tertentu di Blok tertentu dan Kawasan Tertentu, menyatakan kepada Pembeli Kedua mengalihkan hak dan kewajiban melunasi biaya biaya dari pembelian Tanah tersebut dan Pembeli Kedua berjanji memenuhi syarat syarat dan peraturan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri.⁶²

Serta Surat Pernyataan dari Pembeli Kedua menyatakan akan membangun Rumah Disain Mandiri seperti pada saat perjanjian pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB yang telah ditanda tangani oleh Pembeli Pertama pada Pengembang paling lambat 6 bulan setelah Surat pernyataan ini dibuat.⁶³

Sedang apabila Penjual / Pengembang tidak mampu memenuhi Pasal 13 ayat 2 Perjanjian pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri, yakni telah Sertifikat HGB atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual, walaupun tanah telah terbabar Lunas dan pembeli telah membangun Rumah Disain Mandiri dan telah siap pakai tidak ada sanksi yang mengaturnya.

b. Perjanjian Jual Beli dengan Akta Otentik

Disamping itu perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembelian kavling yang langsung lunas dan pembangunan rumah diatas kavling tersebut dijamin oleh Direktur Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) bahwa rumah tersebut pasti terbangun sebelum tenggang waktu habis maka akta yang dibuat adalah akta jual beli tanah saja. Karena hanya jual beli tanah saja pembeli tidak dibebani oleh PPN atas bangunan.

⁶² Legal PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

⁶³ *Ibid*

Beralihnya hak milik atas tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri masih diperlukan satu perbuatan hukum lain, yaitu penyerahan (*levering*). Penyerahan itu terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli tanah tersebut. Beralihnya hak Milik atas Tanah siap Bangun atau yang oleh Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) disebut Rumah Disain Mandiri yaitu sejak dilakukannya penandatanganan akta jual beli tanah tersebut sebelum Pembeli membangun Rumah Disain Mandiri.

Apabila Pengembang sendiri, maupun Pembeli dalam perjanjian tersebut tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut, timbul permasalahan jika pembeli yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya yakni membangun Rumah Disain Mandiri selambat lambatnya 48 bulan kemudian, maka Pembeli harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali sebagai mana ditentukan dalam pasal 7 tentang syarat syarat pelaksanaan dan pembangunan Rumah Disain Mandiri.

Jika Pembeli dalam memenuhi prestasi untuk memulai membangun Rumah Disain Mandiri, tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam kurun waktu 48 bulan hingga 80 % , maka ia dianggap terlambat memenuhi prestasi. Kemudian Pengembang/ pembeli memberi peringatan kepada Pembeli untuk menyelesaikan Rumah Disain Mandiri dalam waktu tiga bulan kemudian. Namun jika prestasinya tidak dapat diperbaiki, yakni dalam waktu 3 bulan kurun waktu 48 bulan tersebut, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali, maka pengembang dapat membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak sebagai mana tersebut dalam Pasal 7 ayat 4.

Karena Pembeli tidak dapat memenuhi ketentuan pasal pasal tersebut dalam Perjanjian maka, pembeli berkewajiban untuk mengalihkan Rumah Diasain Mandiri tersebut kepada Pembeli kedua.

Akibat hukum bagi Pembeli yang telah melakukan wanprestasi maka Pengembang dapat memberi pilihan hukuman atau sanksi kepada Pembeli antara lain :⁶⁴

1. Pengembang diberi hak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian. Namun pemutusan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi harus dimintakan kepada hakim sebagaimana tersebut dalam Pasal 1266 KUHPerdara, dan bukan seperti ketentuan dalam Pasal 7 ayat 4 Perjanjian jual beli Rumah Disain Mandiri BSB
2. Kebendaan menjadi tanggungannya Pembeli. (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
3. Pembeli masih dapat memenuhi perjanjian, maka pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian dan pembayaran bunga (Pasal 1267 KUHPerdara).

Karena Pembeli tidak dapat memenuhi ketentuan pasal pasal tersebut dalam Perjanjian maka, pembeli berkewajiban untuk mengalihkan Rumah Disain Mandiri tersebut kepada Pembeli kedua atau Pembeli memanfaatkan fasilitas Kredit Perumahan Rakyat.

⁶⁴ *Legal* PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB) Semarang,. Wawancara tanggal 3 Desember 2005.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Bila Kedudukannya Dirugikan

a. Perjanjian Jual Beli dengan Akta Dibawah Tangan

Suatu Akta Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, merupakan bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik. Berhubung dengan itu, maka tiap kali orang mempergunakan suatu akta di bawah tangan sebagai alat bukti, maka pihak lawan lebih dahulu harus dengan tegas mengakui atau menyangkal tanda tangan nya. Jika tanda tangan itu disangkal maka hakim lebih dahulu harus memerintahkan penyelidikan tentang kebenaran dari tulisan itu, sebagai mana tersebut dalam pasal 1876 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : "Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya, tetapi bagi para ahli waris atau orang yang mendapat hak dari padanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangannya orang yang mereka wakili."

Kemudian dalam pasal 1877 KUHPdata menyatakan : jika seorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya atau jika para ahli warisnya atau orang orang yang mendapat hak dari padanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan itu, atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka Pengadilan.

Karena didalam akta di bawah tangan itu selain tanda tangan juga terdapat tanggal maka tentang tanggal ini terdapat ketentuan dalam pasal 1880 KUHPdata.

Pasal 1880 KUHPdata berisi bahwa: terhadap pihak ketiga tanggal itu baru dapat diterima sebagai benar mulai :

- a) Tanggal akta itu diresmikan (notaris, pejabat lainnya menurut undang-undang).
- b) Tanggal dimana yang memberi tanda tangan itu meninggal.
- c) Tanggal dari akta lain yang menyebut akta itu.
- d) Tanggal dimana pihak ketiga mengakui adanya akta tadi.

Dengan demikian didalam hal akta Pengikatan Jual Beli dibawah tangan itu diakui, maka antara akta di bawah tangan dan akta otentik sesungguhnya tidak ada perbedaan tentang kekuatan pembuktian. Adapun perbedaannya ialah jika orang mengajukan suatu akta otentik, maka ia tidak perlu lagi membuktikan apa-apa lagi. Sedang didalam hal akta di bawah tangan kalau akta itu disangkal, maka orang yang mempergunakan akta itu harus diberi beban pembuktian.

Pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) sebagai pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) dalam melaksanakan pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri sebagian besar 97 % dilakukan dengan Akta di bawah tangan. Pembeli mengisi Formulir yang telah disediakan sehingga cenderung tidak melakukan proses negosiasi yang seimbang dengan Penjual, bahkan hampir hampir Penjual tidak memberi kebebasan sama sekali kepada pihak Pembeli untuk melakukan negosiasi atas syarat syarat yang disodorkan, sebagai mana tersebut dibawah ini :

Dalam Pasal 4 ayat (3) dinyatakan bahwa Pembeli apabila didalam melakukan pembayaran angsuran sesuai yang tercantum perjanjian tidak tepat waktu atau terlambat 7 (tujuh) hari kalender berturut-turut, maka menimbulkan hak bagi penjual untuk mengadakan sanksi dan/atau denda kepada Pembeli sebesar 1 satu perseribu dari nilai pembayaran terhutang untuk setiap hari keterlambatan pembayaran dengan maksimum denda sebesar 5 % (lima perseratus) dan nilai pembayaran terhutang. Apabila jumlah

denda melebihi nilai maksimum tersebut, maka penjual berhak membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Pasal 7 ayat 3 dan 4 menyatakan bahwa dimana dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian ini, pembeli harus sudah mulai melakukan pembangunan rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, meskipun rumah disain mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dibawah ini. Jika selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah jangka waktu tersebut dalam ayat 3 diatas, pembeli belum juga memulai pembangunan rumah tersebut, maka jika didikehendaki oleh penjual, penjual berhak untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Ketentuan pasal pasal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri BSB tersebut meskipun tertulis atas nama Pembeli (pertama), namun penjual berhak membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak. Kemudian Pengembang / Penjual dengan serta merta dapat mengalihkan kepada Pembeli lain atau Pembeli (kedua) yang berminat atas tanah tersebut yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian dengan titel Addendum Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB. Addendum Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB tersebut tertulis antara PT KAL sebagai Pihak Penjual dengan Pembeli Kedua, dan bukan PT KAL sebagai Pihak Penjual bersama Pembeli Pertama serta Pembeli Kedua. Akibatnya Pembeli Pertama tidak mendapatkan perlindungan hukum sama sekali karena Pembeli Pertama tidak diikut sertakan sebagai para pihak dalam Addendum Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB tersebut. Dalam praktek Pihak Pembeli Pertama diberi pengembalian uang angsuran atas tanah yang telah dibayar secara angsuran dan

menandatangani Formulir Pengalihan data yang didalamnya tertuang juga pengalihan Hak kepada Pembeli Kedua. Jumlah pengembalian uang mana sebenarnya jauh lebih rendah bila dibandingkan dengan harga pada saat pengembalian uang tersebut. Hal ini dilakukan karena Penjual sadar bahwa keputusan Perjanjian Pengikatan jual beli Rumah Disain Mandiri BSB tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi harus dimintakan kepada hakim sebagaimana tersebut dalam Pasal 1266 KUHPerdara.

Demikian pula Pembeli Kedua meskipun telah membayar tanah tersebut secara angsuran dan menandatangani Formulir Pengalihan data dan telah mendirikan bangunan namun belum mencapai 60 % ia tidak mendapatkan perlindungan hukum sama sekali karena Pembeli Kedua belum juga dapat membaliknamakan tanah yang telah dibayar lunas, karena belum mendapatkan Surat Kuasa dari Pengembang untuk mendaftarkan tanahnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah guna mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, sebagai mana tersebut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria nomor 6 tahun 1960 Pasal 19 tentang pendaftaran tanah.

Demikian pula Pembeli Kedua yang telah membangun rumah Disain Mandiri tatkala melakukan balik nama atas tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk bangunan yang sebetulnya bukan obyek jual beli, karena bangunan tersebut dibangun atas biaya Pembeli Pertama maupun Pembeli Kedua sendiri dan bukan dibangun oleh Penjual atas biaya Penjual.

Bilamana pembeli mengalami wanprestasi maupun *overmacht*, dalam melakukan pembayaran angsuran tanah maupun pembangunan rumah disain Mandiri, maka

Pembeli pertama maupun Kedua harus tetap membayar hutang angsurannya maupun pemangunan rumah, hal ini diatur di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dalam rumusan Pasal 1313 dan Pasal 1314 KUH Perdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan, bahwa atas prestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan "kontra prestasi" dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah "dengan atau tanpa beban."

Oleh karena itu Pengembang atau Penjual dalam mengupayakan penyelamatan jual beli Rumah Disain Mandiri bila mana terjadi wanprestasi haruslah ditinjau kasus demi kasus.

Adapun kegagalan Konsumen/ Pembeli dalam melakukan angsuran usahanya tersebut disebabkan dua hal yakni : ⁶⁵

- a. Karena adanya kesalahan (disengaja atau lalai) oleh nasabah/ Pembeli sendiri, yang mengakibatkan Pembeli berkedudukan sebagai pembeli wanprestasi, juga
- b. Bukan karena kesalahannya pembeli yaitu terjadinya peristiwa diluar kemampuan pembeli (*overmacht*) untuk menghindarkan diri dapat memenuhi janjinya.

Ada beberapa kemungkinan yang dilakukan Pengembang / Penjual menurut Suyatno yaitu : *resclusing, reconditioning, restructuring, dan* pengalihan hak. ⁶⁶

- pertama: mengambil tindakan *resclusing* yaitu kebijakan yang berkaitan dengan jangka waktu sehingga keringanan yang dapat adalah antara lain penjadwalan kembali angsuran angsurannya, penambahan jangka waktu dari 48 bulan menjadi 54 bulan, sehingga pembeli mempunyai waktu lebih panjang dalam mengangsur dan membangun Rumah Disain Mandiri.

⁶⁵ Bagian Pemasaran PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) Bukit Semarang Baru (BSB), Wawancara tanggal 5 Desember 2005

⁶⁶ Suyatno, Thomas, dkk, Dasar-dasar Perkreditan, Gramedia, Jakarta, 1989, hal. 115-116

- kedua mengambil kebijakan *reconditioning*, yakni kebijaksanaan yang diberikan berupa keringanan atau perubahan persyaratan antara lain melakukan beberapa perubahan (yang tadinya dianggap memberatkan pembeli), yakni perubahan Disain Rumah yang lebih kecil atau lebih sederhana.
- ketiga mengambil kebijaksanaan *restructuring*, kebijaksanaan yang berkaitan dengan peninjauan kembali situasi dan kondisi keuangan antara lain Pengembang memberikan Diskon maupun sebagian atau seluruh syarat angsuran maupun pembangunan rumah, bukan dibangun sendiri tetapi dibantu mengambil Kredit Pemilikan Rumah (K.P.R) pada sebuah Bank yang menyelenggarakan program tersebut.
- keempat Apabila dipandang perlu, karena gelagat akan terus gagal, maka Pengembang/ Penjual meminta Pembeli untuk mengalihkan Rumah Disain Mandiri kepada pihak lain

Dengan pengalihan Rumah Disain Mandiri yang dilakukan oleh Pembeli sendiri maka uang penjualan dapat digunakan untuk melunasi kekurangannya serta pembangunan Rumah Disain Mandiri dapat terselesaikan.

Hal tersebut dilakukan Pengembang / Penjual apabila kegagalan Pembeli bukan dikarenakan kelalaiannya, maka Pengembang / Penjual melakukan musyawarah dengan Pembeli maupun orang yang dikuasakan sebagai mana dimaksud dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk melakukan beberapa langkah agar Pembeli dapat melunasi angsuran tersebut maupun menyelesaikan bangunan Rumah Disain Mandiri sehingga mendapatkan jalan keluar yang saling menguntungkan antara Penjual dan Pembeli (pertama).

Adapun langkah langkah untuk mencapai penyelesaian angsuran bermasalah dengan cara yang saling menguntungkan dapat melalui cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli, antara lain sebagai berikut :

a. Musyawarah dan Pengadilan

1. Para pihak sepakat bahwa terhadap setiap dan semua perselisihan yang mungkin timbul akibat dari penafsiran dan atau pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri (BSB) akan diselesaikan secara Musyawarah untuk mufakat
2. Para pihak sepakat bahwa terhadap perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat akan diselesaikan melalui Pengadilan di Semarang.

b. Penyelesaian secara Arbitrase berdasar Undang Undang nomor 30/1999 tentang arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa.

Dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri, maka semua sengketa atau beda pendapat perdata dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri (BSB) , akan diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan iktikat baik sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang nomor : 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa yakni :

1. Semua sengketa atau beda pendapat mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri (BSB) akan diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh Penjual dengan Pembeli dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

2. Dalam hal sengketa atau beda pendapat mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri (BSB) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis Penjual dan Pembeli, maka beda pendapat tersebut akan diselesaikan secara Arbitrase dimana penyelesaian akan ditentukan oleh tiga orang pendamai (mediator) yang akan memutuskan sebagai orang-orang yang ahli, jujur dan tidak memihak, sedangkan putusan para pendamai/ mediator itu akan merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak.
3. Jika dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari Penjual dan Pembeli tidak mencapai kesepakatan dalam-pengangkatan para pendamai/ mediator itu,- maka hal ini akan diangkat oleh Ketua Pengadilan Negeri Semarang, atas permohonan salah satu pihak yakni Penjual maupun Pembeli.
4. Setelah penunjukan para pendamai/ mediator itu maka dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
5. Cara menangani sengketa tersebut akan diatur oleh para pendamai/ mediator. Kepada juru damai tersebut akan diberi wewenang untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan, antara lain mendengar dan memeriksa para pihak, para saksi, buku-buku/ catatan-catatan yang bersangkutan dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditanda-tangani oleh semua pihak yang terkait.
6. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat Penjual dan Pembeli untuk dilaksanakan dengan iktikat

baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penanda tangan an.

7. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis tersebut diatas wajib selesai dilaksanakan paling lama 30 (tiga- puluh) hari sejak pendaftaran.

Langkah ini dapat dilakukan apabila para pihak mendasarkan kepada itikad baik. Sebagai pedoman dalam menyelesaikan perbedaan pendapat yang timbul dalam penyelesaian angsuran bermasalah, UU No. 30/1999 tentang Arbitrasi dan alternatif penyelesaian sengketa maupun Gugatan ke Pengadilan Negeri.

Namun bila mana tidak ada itikad baik maka satu satu jalan harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan Negeri dan bukanlah perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan Pengembang/ Penjual kemudian bebas mengalihkan kepada Pembeli Kedua meskipun Pembeli Pertama diberi pengembalian uang angsuran yang telah disetorkannya. Akan tetapi harus dimintakan kepada hakim sebagaimana tersebut dalam Pasal 1266 KUHPerdata, dan bukan seperti ketentuan dalam Pasal 7 ayat 4 Perjanjian jual beli Rumah Disain Mandiri Bukit Semarang Baru (BSB)

b. Perjanjian Jual Beli dengan Akta Otentik

Suatu perbuatan hukum, dapat dikatakan sah apabila perbuatan itu harus dibuktikan dengan akta otentik. Pertimbangan pembuat undang undang ialah bahwa perbuatan hukum dalam Jual Beli atas tanah itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan pula menyangkut kepentingan pihak selain pembuat. Dengan campur tangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat hukumnya

dan pula syarat syarat sehubungan dengan perbuatan itu dapat diatur sedemikian rupa sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan yang wajar.

Dalam melakukan perjanjian Pembangunan Rumah sering terjadi Pembeli walaupun sudah dengan sekuat hati ingin menyelesaikan pembangunan Rumah Disain Mandiri namun dalam kenyataannya Pembeli tidak pula mampu memenuhi janjinya.

Adapun kegagalan Konsumen/ Pembeli dalam melakukan pembangunan Rumah Disain Mandiri tersebut disebabkan dua hal yakni ;

- a) Karena adanya kesalahan (disengaja atau lalai) oleh Pembeli sendiri, yang mengakibatkan Pembeli berkedudukan sebagai pembeli wanprestasi, dan
- b) Bukan karena kesalahannya pembeli yaitu terjadinya peristiwa diluar kemampuan pembeli (*overmacht*) untuk menghindarkan diri dapat memenuhi janjinya.

Bilamana pembeli mengalami wanprestasi maupun *overmacht*, mereka harus tetap membangun rumah tersebut. Oleh karena itu Pengembang atau Penjual dalam mengupayakan penyelamatan terwujudnya bangunan Rumah Disain Mandiri bila mana terjadi wanprestasi haruslah ditinjau kasus demi kasus.

Ada beberapa kemungkinan yang dilakukan Pengembang / Penjual menurut Suyatno yaitu : *rescluding, reconditioning, restructuring, dan* pengalihan hak.⁶⁷

- Pertama : mengambil tindakan *rescluding* yaitu kebijakan yang berkaitan dengan jangka waktu sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah antara lain penjadwalan kembali pembangunan rumah, penambahan jangka waktu dari 6

⁶⁷ *Ibid*

bulan menjadi 12 bulan, sehingga pembeli mempunyai waktu lebih panjang dalam membangun Rumah Disain Mandiri.

- Kedua : mengambil kebijakan *reconditioning*, yakni kebijaksanaan yang diberikan berupa keringanan atau perubahan persyaratan antara lain melakukan beberapa perubahan (yang tadinya dianggap memberatkan pembeli), yakni perubahan Disain Rumah yang lebih kecil atau lebih sederhana.
- Ketiga : mengambil kebijaksanaan *restructuring*, kebijaksanaan yang berkaitan dengan peninjauan kembali situasi dan kondisi keuangan antara lain Pengembang memberikan pengurangan syarat pembangunan rumah, bukan dibangun dengan dana sendiri tetapi dibantu mengambil Kredit Pemilikan Rumah (K.P.R) pada sebuah Bank yang menyelenggarakan program tersebut atau dibantu tenaga kerja pembangunan rumah. Sehingga tidak terjadi wanprestasi.

BAB V

PENUTUP

1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun di Bukit Semarang Baru (BSB) diberi titel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri dengan kewajiban membangun rumah sehingga membutuhkan waktu lebih lama karena pada saat dilakukan penandatanganan haknya belum atas nama pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) yaitu PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri sebagian besar 97 % (sembilan puluh tujuh perseratus) didasarkan pada perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Sedang sebagian kecil 3 % (tiga perseratus) saja perjanjian tersebut dalam bentuk akta Notariel.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kapling Siap Bangun yang dilakukan oleh Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) dibuat dengan perjanjian baku yang diberi titel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Disain Mandiri sehingga terdapat syarat-syarat yang memberatkan pembeli.

2. Pembeli jika tidak dapat memenuhi menyelesaikan kewajibannya membangun rumah dalam waktu 51 bulan maka penjual dapat membatalkan atau memutuskan perjanjian secara sepihak atau memberi kesempatan penjual untuk mengalihkan sendiri kepada pihak lain.

Karena pembeli sulit mencari Pembeli lain, maka dalam praktek yang mengalihkan bukan Pembeli tetapi Penjual/ Pengembang sendiri. Dalam hal itu maka PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) yang mengalihkan kepada Pembeli lain yang dituangkan dalam Addendum.

Perjanjian dengan Addendum merubah kedudukan dari Pembeli Pertama kepada Pembeli Kedua untuk membangun dan melunasi kekurangan pembayaran dan pembeli pertama uang tersebut diserahkan kepada pembeli pertama

3. Perlindungan Hukum Apabila apabila terjadi wanprestasi : rescluding, reconditioning, restructuring dan mengalihkan Rumah Disain Mandiri

Langkah langkah untuk mencapai penyelesaian angsuran bermasalah dengan cara yang saling menguntungkan dapat melalui cara : Musyawarah, Pengadilan dan Penyelesaian secara Arbitrase berdasar Undang Undang nomor 30/1999 tentang arbitase dan Alternatif Penyelesaian sengketa.

2. SARAN

1. Pihak pengembang dalam membuat formulir-formulir perjanjian seharusnya pembeli pertama diikut sertakan penandatanganan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.
2. Setelah pelunasan tanah pembeli diberi kesempatan jual beli dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada pembayaran BPHTB atas

bangunan yang didirikan sendiri, Agar rumah tetap dibangun sertifikat diberikan setelah rumah selesai dibangun.

3. Pihak pengembang seharusnya dalam melakukan perjanjian jual beli Kapling Siap Bangun hendaknya dilakukan dengan akta notarial sehingga antara penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang berimbang

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya*, liberty, Yogyakarta, 1985

Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan Manulu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Badruzaman. Mariam Darus. Dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001.

-----, *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung, 1994

Bako, Ronny, Saudma, Ruzi Hotma, Hubungan Bank dan Nasabah Produk Tabungan dan Deposito, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, .PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

H.B.Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1988.

Hartono Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty. Yogyakarta. 1984 .

Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995.

Mertokusumo. Sudikno, *Penemuan Hukum (sebuah Pengantar)*. PT. Liberty, Yogyakarta.

Muhammad, Abdulkadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Munir Fuadi. *Hukum Perdata I (Asas-asas hukum perikatan)*, Fakultas Hukum Undip Semarang.

-----, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, buku kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)*. CV Mandar Maju, , Cetakan Pertama, 1994, Bandung.

-----, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju. Bandung. 1994.

R. Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung

S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992.

Soerjono Soekamto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986

Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

-----, *metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cetakan kesebelas, PT. Intermasa, Jakarta.

-----, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.

-----, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung,

Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000.

Suyatno, Thomas, dkk, Dasar-dasar Perkreditan, Gramedia, Jakarta, 1989

Sjahdeni, Remy, Sutan, Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Bagi Perjanjian Kredit di Indonesia, BII, Jakarta. 1993

Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1974 Tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 Tentang Pedoman Pembuatan Kapling Siap Bangun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPRS/M/1990 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).